1585
Solian

IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

PROSPERIDAD PARA TODOS

INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI 26-08-2013 11:55
Al Contestar Cite Nr.:8002013EE8549-O1 - F:1 - A:1
ORIGEN: Sd:110 - AVALUOS/TENJO REYES INGRID ZORAYA
DESTINO: PERSONA NATURAL/LUZ PATRICIA LOZIZA
ASUNTO: E/AVALÚO EN EL MUNICIPIO DE ARMENIA
OBS: ANEXO UN CUADERNILLO

5020/

Bogotá,

Doctora
LUZ PATRICIA LOAIZA CRUZ
Directora Departamento Administrativo
de Bienes y Suministros
Centro Administrativo CAM Piso 10
Armenia - Quindío

Asunto: Avalúo en Armenia sector La Estación, barrio Salazar.

Respetado doctora Luz Patricia:

Con el fin de atender su solicitud del asunto, acompaño el resultado del avalúo correspondiente al inmueble de la calle 27 N° 20-07 del municipio de Armenia, identificado catastralmente con el N° 01-03-0133-0002-000 practicado conforme a las normas y procedimientos establecidos en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi por el doctor Nelson Carvajal Marín y el control de calidad por el ingeniero Jaime Eduardo Contreras Vargas, profesionales del Grupo Interno de Trabajo Avalúos, el cual fue aprobado por esta dependencia en la suma de: **$ 1.218.740.000,oo**

Para efectos de los recursos de Ley a que haya lugar, damos traslado del presente resultado a partir de la fecha de entrega por parte de la Territorial Quindio con sede en la ciudad de Armenia.

Atentamente,

INGRID ZORAYA TENJO REYES
Coordinadora GIT Avalúos
Subdirección de Catastro

Anexo: Un (1) cuadernillo.
Proyectó y revisó: Jaime Eduardo Contreras Vargas.
Rad: 3632012ER1226 del 4 de julio de 2013
Fecha: Agosto 26 de 2013

COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA

Informe de Avalúo Comercial Urbano

COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA COPIA

Predio ubicado en la calle 27 Nº 20-27 Barrio Salazar del Municipio de Armenia
ARMENIA - QUINDIO

Radicación Nº 3632013ER12261
05-07-2013

Subdirección de Catastro
GIT de Avalúos
Armenia.

02-07-2013

Solicitado por:
LUZ PATRICIA LOAIZA CRUZ
Directora Departamento Administrativo de Bienes y Suministros
ARMENIA QUINDIO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

Libertad y Orden

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
Sede Central

TABLA DE CONTENIDO

Página

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL 2
2. INFORMACIÓN CATASTRAL 2
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS 3
4. TITULACIÓN E INFORMACIÒN JURÍDICA 3
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 4
6. REGLAMENTACIÒN URBANÍSTICA 6
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 9
8. MÉTODO DEL AVALÚO 13
9. ANALISIS DE ANTECEDENTES 14
10. CONSIDERACIONES 14
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 14
12. RESULTADO DEL AVALÚO 18
13. ANEXOS 19

Libertad y Orden

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
Sede Central

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: El presente avalúo fue requerido mediante oficio número DB-PGA-2472, de fecha 19 de junio de 2013 firmado por la doctora Luz Patricia Loaiza Cruz Directora Departamento Administrativo de Bienes y Suministros.

1.2. RADICACIÓN: 3632013ER1226 de fecha 04 de julio de 2013.

1.3. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno con construcción.

1.4. TIPO DE AVALÚO: Comercial urbano.

1.5. DEPARTAMENTO: Quindío.

1.6. MUNICIPIO: Armenia.

1.7. LOCALIDAD / COMUNA: Comuna 6 La Estación.

1.8. BARRIO O URBANIZACIÓN: Barrio Salazar.

1.9. DIRECCIÓN: Calle 27 No. 20-07.

1.10. MARCO JURÍDICO: Avalúo de inmueble en el marco del decreto 1420 de 1.998.

1.11. DESTINACIÓN ACTUAL: Lote de terreno, con actividad institucional.

1.12. FECHA DE LA VISITA: 08 de julio de 2013.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Nº PREDIAL: 01-03-0133-0002-000.

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO (m²)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²)	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
2013	70-	Un. Articuladora de servicios,actividad institucional, topografia plana,servicios basicos mas complementarios, vias pavimentadas.	15	$ 56.160,00	3.870,00	1.755	$ 603.622.000,00
			22	$ 1.850,00			

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Para la elaboración de este avalúo se facilitaron los siguientes documentos:

a) Formato de solicitud del avalúo firmado por la Doctora Luz Patricia Loaiza Cruz, Directora Departamento Administrativo de Bienes y Suministros.

b) Copia oficio número DB-PGA-2472, de fecha 19 de junio de 2013 firmado por la doctora Luz Patricia Loaiza Cruz Directora Departamento Administrativo de Bienes y Suministros.

c) Orden de práctica No. 013 de fecha 05-07-2013.

d) Copia del certificado de libertad y tradición Nº 280-3227 impreso el 15 de abril del año 2013 por la oficina de registro de instrumentos públicos de Armenia.

e) Copia Escritura pública Nº 1736 de fecha 13 de Mayo de 1993, Notaria Segunda de Armenia, Quindío.

f) Ficha Predial No. 01-03-0133-0002-000 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de la ciudad de Armenia.

g) Copia Concepto Zona de Riesgo No. DP-POT-CAR 274 de fecha junio 11 de 2013, firmado por Carlos Alberto Mendoza, Subdirector del Departamento Administrativo de Planeación.

h) Ficha normativa Nº 1-Kde la unidad Articuladora de Servicios U.A.S. Estación.

i) Croquis del sector, resaltando el predio a avaluar a escala 1:1.250 (tamaño carta de mayo de 2013.

j) Solicitud información sobre bienes para declaratoria de utilidad publica firmado por Camilo Casadiego Millán Director Departamento Administrativo Jurídico del Municipio de Armenia con oficio Nº DP-PDE-967 de fecha 27 de mayo de 2013.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÒN JURÍDICA

4.1 **PROPIETARIO:** Hernán Gómez Mejía según certificado de tradición expedido el 15 de abril del año 2013 por la oficina de registro de instrumentos públicos de Armenia. .

4.2 **TITULO DE ADQUISICIÓN:** Según Escritura Pública N° 1.736 de fecha 13 de Mayo de 1993, otorgada en la Notaría Pública Segunda (2) del Círculo Notarial de Armenia, Quindío, se realizó la compra-venta a German Merino y Cía.

4.3 **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA**: 280-3227 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

4.4 **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** No figuran en el certificado de tradición facilitado.

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1 **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano, hace parte del sector catastral comuna 6, sector estación,
Avenida Los Camellos Avenida 19

Las vías importantes que delimitan al sector son:

POR EL NORTE : Calle 21.
POR EL ESTE : La avenida Ancizar López.

POR EL SUR : Calle 30.
POR EL OESTE : La Avenida Los Camellos o Carrera 23.

5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector donde esta ubicado el predio en estudio, se caracteriza por tener locales comerciales en edificaciones de uno y dos pisos, y viviendas de un piso.

5.3 TIPOS DE EDIFICACIÓN: Son construcciones de uno y dos pisos, funcionando como locales comerciales en el primer piso, y vivienda el segundo, al igual que edificios de cinco pisos de altura, en su gran mayoría y con locales comerciales en el primero, y vivienda en los demás.

5.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS: Cerca al inmueble avaluado se encuentra a doce cuadras al oriente la Plaza de Bolívar, y el edificio de la Gobernación, a once cuadras al norte encontramos el parque de la quindianidad, la sede Administrativa Municipal C.A.M, también encontramos la antigua sede de la estación, el parque cafetero, la plaza de toros, y el parque el Bosque, el sector también cuenta con varias instituciones educativas como el Colegio San José, el Colegio Rufino Centro entre otras.

5.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: De acuerdo al decreto 019 de 2009 (POT / 2009-2023), el predio en estudio se encuentra clasificado por la oficina de Planeación, en general, dentro del estrato socioeconómico uno (1), bajo bajo.

5.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR: Este sector dispone de vías importantes de acceso a nivel urbano como son:

- La Avenida 19 de Enero o carrera19, sentido norte sur.
- La Calle Veintiséis, sentido Oriente occidente.

Las anteriores vías se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.

5.7 INFRAESTRUCTURA URBANA: El sector cuenta con Red de Alcantarillado y Acueducto, Red de Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Red de Telefonía, y recolección de basuras, es decir la zona cuenta con la infraestructura en servicios públicos que garantizan el buen desarrollo de los usos antes mencionados. El transporte público es bastante amplio y continuo comunicando al sector con el norte y sur de la ciudad y se realiza por las principales vías del lugar.

5.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Bajas, por encontrarse en inmediaciones a invasiones sobre predios por donde transitaba el tren, o sea sobre la banca de la carrilera.

6 REGLAMENTACIÒN URBANÍSTICA

La reglamentación urbanística vigente en el municipio de Armenia esta contenida en el acuerdo 019 de 2009 (POT / 2009-2023).

El predio se encuentra ubicado en la Ficha Normativa 1K
U.A.S Unidad Articuladora de servicios. U.A.S La Estación.

1-K FICHA UNIDAD ARTICULADORA DE SERVICIOS U.A.S ESTACION

ZONAS DE USO DE SUELO

TIPOLOGIA EDIFICATORIA		CONDICIONES	CLASIFICACION
USO PRINCIPAL			
DE1	Recreación y Deporte	De cobertura Urbana	
DE2	Educación		
DE3	Salud		
DE4	Cultura		
DE5	Bienestar y Protección Social		
DS6	Administración y Gobierno	Con Plan de Implantación o Regularización Aprobado por Planeación	
DS8	Carga, Transporte y Servicios Públicos	Terminal de transporte, intercambiadores, estacionamientos públicos y privados. Estaciones y centrales de servicios públicos.	
DS9	Seguridad y Defensa Ciudadana		
DS11	Recinto Feriales		Ferias y Exposición de Artesanías y Productos
USO COMPLEMENTARIO			
VM	Vivienda Multifamiliar		
C2	Hipermercados	Con un Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	E. Alimentos y bebidas G. Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional I. Artículos de uso personal
C3	Centros comerciales		
C6	Superficies comerciales	Con Plan de implantación o Regularización aprobado por Planeación.	
C7	Supermercados		
C8	Locales especializados		
C9	Pasaje comercial	En primer piso de edificaciones	
C10	Tienda		

EDIFICABILIDAD

INDICE DE OCUPACION:

Máximo 80% del área neta urbanizable.

ALTURA MAXIMA:

Máximo 15 Pisos

AISLAMIENTO FRONTAL:

De acuerdo con la licencia que le dio origen o el que determine el Plan de Movilidad, o los perfiles establecidos en Sistema Estructurante de Conectividad y Redes

AISLAMIENTO LATERAL:

No se exige en VIS ni en edificaciones de 5 o menos pisos. Para edificación mayores a 5 pisos, 3.50m, a partir del de la altura máxima de la edificación colindante. En el caso que la edificación colindante tenga aislamiento lateral la nueva edificación tendrá que conservar un aislamiento lateral en espejo no inferior a 3.5 m

POSTERIOR O PATIO:

Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para el resto de las edificaciones hasta de 2 pisos es de 2 Metros, entre 3 y 5 pisos 3 metros, y para 5 pisos en adelante será un 1/6 de la altura

PARQUEADEROS:

- Residentes 1 por vivienda ; y para visitantes 1 por cada 4 viviendas
- En Vivienda de interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 Viviendas para Visitantes
- Para Vivienda de Interés Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas
- 1 por local, y 1 por cada 150m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US).
- 1 por cada 200m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial.
- 1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales

1-K FICHA UNIDAD ARTICULADORA DE SERVICIOS U.A.S ESTACION

ZONAS DE USO DE SUELO

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION

USO COMPLEMENTARIO

S1	Superficie empresarial	Sobre vias arterias.	A. Bancarios, financieros, compraventa B. Salud (consultorios) C. Servicios profesionales (oficinas) D. Grandes superficies empresariales (varios servicios) E. Servicios personales H. Turismo I. Entretenimiento de bajo impacto L. Entretenimiento de alto impacto
S2	Local o edificacion especializada	Con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	
S4	Oficina	En primer piso de	
S5	Local		
S6	Taller		
I3	Local industrial o de almacenamiento	Excepto productos quimicos (I4). Requiere Plan de implantación o Regularización aprobado por Planeación.	
I4	Taller de trabajo Liviano	En primer piso de edificaciones.	

EDIFICABILIDAD

ESPACIOS COMUNALES

Vivienda agrupada con mas de5 unidades. 10% del area neta de vivienda.
Comercio (UC), industria (UI), servicios (US) en locales agrupados con area mayor a1000m². 7% de area neta del uso.
El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40%, como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto. 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal.
Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.

USOS:

PRINCIPALES: Recreación Y deporte, educación, salud, cultura, bienestar y protección social, administración y de gobierno, Carga transporte y servicios públicos, seguridad y defensa ciudadana recintos feriales.

SECUNDARIOS: Vivienda multifamiliar, hipermercados, centros comerciales, supermercados, locales especializados, pasaje comercial, tienda, superficie empresarial, local o edificación especializada, oficina, local, taller, local industrial de almacenamiento, taller de trabajo liviano.

EDIFICABILIDAD

Índice de ocupación: máximo el 80% del área neta urbanizable.

Altura máxima: 15 pisos.

Aislamiento frontal: de acuerdo con la licencia que le dio origen o el que determine e l plan de movilidad o los perfiles establecidos en sistema estructurante de conectividad y redes.

Aislamiento lateral: no se exige en vis, ni en edificaciones de 5 o menos pisos, para edificaciones mayores a 5 pisos, 3.50 a partir del de la altura máxima de la edificación colindante. En el caso de que la edificación colindante tenga aislamiento lateral la nueva edificación tendrá que conservar un aislamiento en espejo no inferior a 3.50.

Posterior o patio: Para vis es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para el resto de las edificaciones hasta de dos pisos es de 2 metros, entre 3 y 5 pisos 3 metros, en adelante será 1/6 de la altura.

Parqueaderos: Residentes 1 por vivienda; para visitantes 1 por cada 4 viviendas.

En vis: 1 residente por cada seis viviendas y 1 por cada 6 viviendas para visitante.

Para vivienda de interés prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas.
1 por local y 1 por cada 150 m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso comercial (uc) y/o de servicios (us).
1 por cada 200 m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial.
1 por cada 150 m²de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales.
Espacios comunales: Vivienda agrupada con más de 5 unidades, 10% del área neta de vivienda.
Comercio (uc), industria (ui), servicios (us) en locales agrupados con áreas mayores a 1.000 m²: 7 % de área neta de uso.
El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40% como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal.
Las restantes pueden ser como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.

5 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.8 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

5.8.1 UBICACIÓN:

El inmueble en estudio está localizado en la Carrera veinte (20), Calle veintisiete (27).

Predio en estudio

Plaza de Bolívar

Avenida 19 de Enero

Plaza de la Quindianidad C.A.M.

El predio objeto del avalúo se encuentra localizado en zona centro occidente del municipio de Armenia, esquinero, con frente sobre carrera 20, vía secundaria pavimentada, zona de tránsito de los vehículos particulares, y taxis por el frente del inmueble, sobre la avenida 19 a una cuadra del inmueble se desplazan los transportes de servicio publico y privado hacia el sur de la ciudad, y también transitan los públicos y particulares por la carrera veinte que se desplazan hacia el municipio de Montenegro.

5.8.2 AREAS: El área del terreno es:

FUENTE	ÁREA (M²)
Ficha Predial (sig)	3870
ÁREA ADOPTADA	3870

El área adoptada es de 3870 m² que es la que corresponde al área reportada en la ficha catastral.

5.8.3* LINDEROS Y DIMENSIONES*:

NORTE : Con predio 01-03-0119.
ORIENTE : Con transversal 20A.
SUR : Con predio 01-03-0138.
OCCIDENTE: Con carrera 20B.

5.8.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El terreno es de relieve prácticamente plano, con un porcentaje aproximado entre 0%-7%

5.8.5 FORMA GEOMÉTRICA: El terreno es de forma geométrica irregular.

5.8.6 FRENTE: El lote es esquinero y presenta su frente sobre la carrera 20 B en una distancia aproximada de 187 metros.

5.8.7 FONDO: Sobre la Carrera 20B, variable, en la parte central es de 25 metros aproximadamente, la que se toma para la relación frente fondo.

5.8.8 RELACIÓN FRENTE-FONDO: El predio cuenta con una relación frente-fondo aproximada de 1:0,13

5.8.9 VÌAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO*:* El inmueble cuenta con su acceso principal por la carrera 20, con nomenclatura N° 20-07, vía secundaria y pavimentada, en buen estado de mantenimiento y en sentido nor-occidente, que es la ruta de circulación de particulares que se desplazan a este sector de la Ciudad de Armenia.

5.8.10 SERVICIOS PÚBLICOS: El predio cuenta con los servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y red telefónica, presentando un buen funcionamiento.

5.9 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

El predio es un lote de terreno, con una construcción antigua, donde inicialmente funciono una trilladora, de tres pisos de altura, una casa prefabricada, y la zona de ciscos que está habilitada como vivienda.

7.2.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Las características constructivas del inmueble en estudio son las siguientes:

PISO 1	
ITEM	**DESCRIPCIÓN**
CIMENTACIÓN	Concreto Reforzado.
ESTRUCTURA	Columnas en concreto complementada con perfiles estructurales metálicos.
FACHADA	Revoque y pintura.
CUBIERTA	Teja de zinc con estructura metálica.
CIELO RASO	Solo en la parte donde cuenta con una placa de concreto del nivel 2, en revoque.
MUROS	En ladrillo tolete parte en tizon y soga y parte en soga, revocados y pintados en vinilo (regular estado)
PISOS	Concreto.
CARPINTERIA METALICA	Puertas exteriores y ventanas.
BAÑOS	Cuenta unicamente con el sanitario y baño
VETUSTEZ	65 años aproximadamente.
ESTADO CONSERVACIÓN	Falta Pintura en general
USO	Industria
AREA Y FUENTE	1100.oo m² Medidas tomadas de la carta predial.

MEZANINE -1 Y MEZANINE -2	
ITEM	**DESCRIPCIÓN**
ESTRUCTURA	Vigas de amarre en concreto y columnas en concreto complementadas on perfiles estructurales metalicos.
FACHADA	Revoque y pintura.
CUBIERTA	Teja de zinc con estructura metalica.

MEZANINE -1 Y MEZANINE -2	
ITEM	**DESCRIPCIÓN**
CIELO RASO	No posee
MUROS	En ladrillo tolete revocados y pintados en vinilo (regular estado).
PISOS	Concreto sin acabados.
CARPINTERIA METALICA	Puertas exteriores y ventana.
BAÑO	Sencillo.
VETUSTEZ	65 años aproximadamente.
ESTADO CONSERVACIÓN	Bueno.
USO	Vivienda y bodega
AREA Y FUENTE	553,00 m². Medidas extractadas de la carta predial

Nota: Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.1.2 DISTRIBUCIÓN INTERNA:

EDIFICIO PRINCIPAL

Primer piso: Local comercial donde funciona una industria fabricante de Extractores Eólicos, con una oficina de secretaria y la oficina de la gerencia.

Segundo nivel o mezanine: Donde funciona un baño y una bodega, el resto es local abierto.

Tercer nivel o mezanine Donde funciona un baño y una bodega, el resto es local abierto.

7.1.3 INSTALACIONES ESPECIALES: No posee.

7.1.4 ANEXOS: El predio cuenta con los siguiente anexos: Una construcción en tizón y soga, y cubierta en placa maciza de concreto, que anteriormente se utilizaba para acumular el cisco de la trilladora, hoy está habilitado como vivienda, con una área aproximada de 44.75m².

Una casa prefabricada en plaquetas de concreto y madera, con una área aproximada de 52.00m², construida en el 2006, según información del propietario, con tres alcobas, dos baños, y zona social, cubierta en fibro-cemento sobre estructura de madera y cielo raso en tablilla de pino.

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	FUENTE	DESCRIPCIÓN
Casa Prefabrica	M²	52,00	Carta catastral	Predes en concreto prefabricado, cubierta en fibro-cemento sobre estructura madera, w.c. social enchapado.
Casa Celador	M²	44,75	Carta catastral	Piso en mortero, cubierta en placa de concreto maciza, muros tizon y soga sin revoques.

Nota: Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

8 MÉTODO DEL AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

9 ANALISIS DE ANTECEDENTES

Revisados los archivos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi no se encontraron avalúos recientes que fueran comparables con el efectuado.

10 CONSIDERACIONES

Para llegar a estos valores se tienen en cuenta las siguientes consideraciones:

- A pesar de contar con una fácil manera de acceso al predio, la cual se puede realizar por la avenida 19 de enero, (vía arterial principal, en sentido de circulación Norte –Sur) con un carril para buses, otro para transporte publico y particular, y que se comunica rápidamente con el centro de Armenia, su ubicación cerca a zonas de asentamientos y foco de inseguridad hacen mermar su valor monetario.

- El sector donde se encuentra ubicado el lote se torna bastante inseguro en las horas de la noche, pues es frecuentado por indigentes y travestis los cuales usan la zona para realizar sus actividades, generando un ambiente de intranquilidad en la zona.

- El predio en estudio se encuentra localizado sobre la carrera 20 con calle 27 margen izquierda de la misma, en la parte posterior de la antigua estación del ferrocarril hoy instituto municipal de transito y transporte seta, sector que por sus connotaciones mismas es de un desarrollo urbanístico lento.

- Teniendo en cuenta que el inmueble tiene un carácter representativo de la ciudad por su tipo de construcción, y que en el país solo existen tres edificaciones una en Buenaventura, una en Tuluá y la de la ciudad de Armenia, que es un hito arquitectónico importante, a pesar de su deterioro y no ser patrimonio arquitectónico de la misma, pero si estar inscrito como **BIEN DE INTERES PUBLICO,** se considera no aplicarle la depreciación a la que habría lugar por su vetustez y estado, por lo tanto se clasifica en estado 3.

11 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1 Método de Comparación o de Mercado Se utilizó para determinar el valor de ventas de inmuebles en el sector, para posteriormente realizar el ejercicio residual.
De la investigación realizada en el sector se obtienen los siguientes datos:

Vivienda nueva:

- Condominio residencial Senderos del Bosque:
  Ventas $ 1.050.000 M^2 Vivienda 72M^2
  $ 7.500.000 M^2 Parqueadero

- Conjunto Residencial Berlín.

  Ventas Casas de 95 M^2 $ 120.000.000
  Casas de 110 M^2 $ 125.000.000

  Valor M^2 $ 1.200.000 Aproximadamente

Lote de Terreno

- Carrera 21 N° 24-31 Argenis Castro teléfono 317 6986405
  Valor de oferta $ 65.000.000 200M^2
  Valor Lote de terreno $ 325.000 M^2

- Carrera 21 N° 23-41 Luis Carlos Piedrahita teléfono 3154108150
  Valor de oferta $ 65.000.000 243 M^2
  Valor Lote de terreno $ 267.489 M^2

11.2 **Método de costo de reposición** Para calcular el valor de la construcción, se utilizó el método de costo de reposición, que es aquel que establece el valor comercial a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy y se le resta la depreciación.

Una vez definido el volumen de edificación se realizó una investigación de los costos de construcción y para ello se utilizó la base de datos de la Empresa sobre valores unitarios de la construcción, que cubren las estadísticas de Construdata. Posteriormente se le aplico la depreciación, teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación de la edificación. Para calcular la depreciación se utilizaron las tablas de Fitto y Corvini.

Construdata Edición 167 Junio-Agosto 2013

Tomamos el valor de construdata de bodega popular en Cali y se homogeniza con el 85%.

Valor en Cali $	$ 1.068.256.oo
Homogenizar al 85%	908.017.60
Valor adoptado para Armenia	908.018.oo

Construdata Edición 167 Junio-Agosto 2013

Tomamos el valor de construdata unifamiliar Cali y se homogeniza con el 85% para la casa prefabricada.

Valor en Cali $	$	695.764.oo
Homogenizar al 85%		591.399.40
Valor adoptado para Armenia		591.399.40

Construdata Edición 167 Junio-Agosto 2013

Tomamos el valor de construdata multifamiliar mampostería estructural Cali y se homogeniza con el 85% para la cisquera habilitada como vivienda.

Valor en Cali $	$	790.609.oo
Homogenizar al 85%		672.017.65
Valor adoptado para Armenia		672.017.65

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Bodega Popular	65	100	65,00%	3	62,02%	$ 908.018	$563.195	$344.823	$ 345.000
Mezanine	65	100	65,00%	3	62,02%	$ 454.009	$281.597	$172.412	$ 170.000
Casa Prefabicada	7	70	10,00%	2,5	13,15%	$ 591.399	$77.756	$513.643	$ 515.000
Cisquera	65	70	92,86%	3,5	92,68%	$ 672.018	$622.804	$49.214	$ 50.000

11.3 Método Ejercicio Residual

Se plantea ejercicio residual con información de proyecto constructivo real que se está construyendo en el sector, el proyecto planteado cuenta con 52 casas de dos pisos con 75 M2 construidos, con 18 parqueaderos y un salón comunal de 78 M2 aproximadamente, el valor de las ventas es de $ 1.050.000 M2 para las casas y los parqueaderos un valor de venta de $ 7.500.000 cada uno.

EJERCICIO PARA PROYECTO CONSTRUCTIVO

Área Terreno Bruta	3.870,00
Afectaciones	
Área Neta Urbanizable	3.870,00
Cesiones obligatorias	
Área útil	3.870,00
Índice de construcción	1,03
Índice de ocupación	0,80
Ocupación en planta	3.096,00
Área Construida	3.978,00
Altura permitida	2,00
Equipamiento comunal y circulaciones	78
Area vendible	**3.900**
Área por unidad de Vivienda	75,00
Numero de Unidades Privadas	52,00
Parqueaderos Privados	18
Parqueaderos Visitantes	
VENTAS	
Valor M2 Ventas Unidades Privadas	1.050.000
Valor Unidad de Parqueaderos	7.500.000
Valor Total Ventas	4.230.000.000
COSTOS	
Valor M2 Costo de Directo de Construcción	577.500,00
Valor Total Costos Directos de Construcción	2.297.295.000,00
costo parqueaderos	74.250.000,00
Costos Indirectos	252.702.450,00
Costos financieros	169.200.000,00
Utilidad	528.750.000
Urbanismo	193.500.000,00
Total Costos	3.515.697.450,00
RESIDUAL	
Valor Lote	714.302.550
Valor M2 Lote sobre área Bruta	**184.574,30**
Valor M2 Lote sobre área Neta	184.574,30

11.4 INVESTIGACIÓN DIRECTA:

De acuerdo con artículo 9 de la Resolución Nº 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación indirecta se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

11.5 VALORES ADOPTADOS:

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO		
Lote de Terreno	M²	$ 185.000
CONSTRUCCION		
Piso uno	M²	$ 345.000
Mezanine 1	M²	$ 170.000
Mezanine 2	M²	$ 170.000
Vivienda prefabricada	M²	$ 515.000
Cisquera	M²	$ 50.000

12 RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
LOTE	M²	3870,00	$ 185.000	$ 715.950.000
CONSTRUCCION				
Piso uno	M²	1100,00	$ 345.000	$ 379.500.000
Mezanine 1	M²	276,50	$ 170.000	$ 47.005.000
Mezanine 2	M²	276,50	$ 170.000	$ 47.005.000
Vivienda prefabricada	M²	52,00	$ 515.000	$ 26.780.000
Cisquera	M²	50,00	$ 50.000	$ 2.500.000
AVALUO TOTAL				$ 1.218.740.000

SON: MIL DOSCIENTOS DIEZ Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS MCTE.

Atentamente,

NELSON CARVAJAL MARIN

13 ANEXOS

13.1 FOTOGRÀFICOS: Se anexa seis (6) hojas con registro fotográfico.

13.2 ANEXOS GRAFICOS Y DOCUMENTALES

a) Formato de solicitud del avalúo firmado por la Doctora Luz Patricia Loaiza Cruz, Directora Departamento Administrativo de Bienes y Suministros.

b) Copia oficio número DB-PGA-2472, de fecha 19 de junio de 2013 firmado por la doctora Luz Patricia Loaiza Cruz Directora Departamento Administrativo de Bienes y Suministros.

c) Orden de práctica No. 013 de fecha 05-07-2013.

d) Copia del certificado de libertad y tradición Nº 280-3227 impreso el 15 de abril del año 2013 por la oficina de registro de instrumentos públicos de Armenia.

e) Copia Escritura pública Nº 1736 de fecha 13 de Mayo de 1993, Notaria Segunda de Armenia, Quindío.

f) Ficha Predial No. 01-03-0133-0002-000 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de la ciudad de Armenia.

g) Copia Concepto Zona de Riesgo No. DP-POT-CAR 274 de fecha junio 11 de 2013, firmado por Carlos Alberto Mendoza, Subdirector del Departamento Administrativo de Planeación.

h) Ficha normativa Nº 1-Kde la unidad Articuladora de Servicios U.A.S. Estación.

i) Croquis del sector, resaltando el predio a avaluar a escala 1:1.250 (tamaño carta de mayo de 2013.

j) Solicitud información sobre bienes para declaratoria de utilidad pública firmado por Camilo Casadiego Millán Director Departamento Administrativo Jurídico del Municipio de Armenia con oficio Nº DP-PDE-967 de fecha 27 de mayo de 2013.

13.2 ANEXOS GRAFICOS Y DOCUMENTALES

Mercado Inmobiliario Investigado.